

Uzasadnienie

Do uchwały Nr Rady Miejskiej w Wyszkanie

z dnia r.

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie dla wybranego obszaru przemysłowego położonego w miejscowości Ślubów, sporządzony jest zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wyszkanie” uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z uchwałą Nr LXIV/717/23 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 grudnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie dla wybranego obszaru przemysłowego położonego w miejscowości Ślubów.

Zgodnie ze Studium uchwalony plan ustala tereny usługowe i produkcyjne oraz tereny komunikacji drogowej. Tereny na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny:

- Teren usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych
- Tereny drogi ekspresowej
- Teren drogi zbiorczej
- Teren drogi dojazdowej

Zgodnie z uchwałą w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XX/229/20 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 21 maja 2020 r.), obowiązujące na terenie gminy i miasta Wyszkanie studium oraz plany miejscowe są aktualne. Obecnie należy dokonać jedynie zmian jednostkowych, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, potrzeb inwestora lub wynikających z przepisów prawa. Nie przewiduje się opracowywania nowych planów miejscowych, które miałyby wyznaczać nowe tereny pod zabudowę. Jednakże zmianie powinny podlegać tereny już przeznaczone pod zabudowę w ramach dostosowania do warunków przestrzeni oraz przepisów prawa. Uznaje się, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie dla wybranego obszaru przemysłowego położonego w miejscowości Ślubów jest zgodny z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Skala rysunku planu (załącznik nr 1) wynika z braku istotnych zmian na rysunku w odniesieniu do planu wcześniej obowiązującego na tym terenie oraz jest zgodne z uchwałą Nr LXIV/717/23 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie dla wybranego obszaru przemysłowego położonego w miejscowości Ślubów. Skala opracowania wynika z braku istotnych zmian na rysunku w odniesieniu do planu wcześniej obowiązującego na tym terenie.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynął 1 wniosek od inwestora oraz 7 wniosków od instytucji. Burmistrz Wyszkowa rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

Projekt planu przewiduje dostosowanie terenu usług lub produkcji do aktualnych potrzeb inwestora. Inwestor w złożonym wniosku do projektu planu wskazał na możliwość realizacji stacji paliw. Poprzedni obowiązujący na przedmiotowym obszarze plan miejscowy (uchwała nr XIII/73/11 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 21 lipca 2011 r.) wykluczał możliwość realizacji stacji paliw. Ze względu na wniosek inwestora oraz położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie zjazdu drogi ekspresowej dopuszczono realizację stacji paliw na terenie usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych.

Do uzupełnienia na późniejszym etapie projektowym:

Dnia 25.04.2025 r. ukazało się obwieszczenie zawierające informacje o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranego obszaru przemysłowego położonego w miejscowości Ślubów.

W terminie od dnia 05.05.2025 r. do dnia 10.06.2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu planu zgodnie z art. 17 ust. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.).

Konsultacje społeczne obejmowały następujące formy:

- Zbieranie uwag do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 05.05.2025 r. do dnia 10.06.2025 r.
- Spotkanie otwarte, które odbyło się dnia 13.05.2025 r.
- Dyżur projektanta, który odbył się dnia 13.05.2025 r.
- Punkt konsultacyjny w siedzibie Urzędu Miejskiego w Wyszkowie.

W wyznaczonym terminie do dnia r. złożone zostały uwagi.

Na potrzeby planu przeprowadzono analizy środowiskowe mające wpływ na ustalone przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów. Sporządzono podstawowe opracowanie ekofizjograficzne, określające przydatność do kształtowania różnych form zagospodarowania, możliwości i wymogi kształtowania struktury przyrodniczej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i obowiązujących przepisów prawnych. Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne odnosi się także do problematyki społecznej, analizując możliwości rozwoju gospodarczego.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wyszkanie. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne, aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali ponadlokalnej. Prognozowane przekształcenia środowiska wystąpią jedynie lokalnie, jako typowe dla nowych inwestycji. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano dwa potencjalne przychody dla budżetu Gminy: z tytułu podatku od nieruchomości oraz wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - ustalenie parametrów nowej zabudowy, w tym wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, rodzajów i spadków dachów,
 - ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - zakaz lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

- zakaz składowania jakichkolwiek odpadów oraz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odpadów,

- nakaz ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko do granicy działki budowlanej na której jest prowadzona działalność,

- zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

-ustalenia dotyczące ochrony środowiska,

-ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym,

- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

-wprowadzenie terenów zabudowy, w tym terenów przeznaczonych pod usługi lub produkcję,

- prawo własności poprzez:

- wyznaczanie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,

- rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli,

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

- ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,

- potrzeby interesu publicznego poprzez:

- ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych,

- ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,

- ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

- dopuszcza się realizację własnych ujęć wody dla celów produkcyjnych,

- dla celów nie związanych z produkcją ustala się obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,
- ustalenie realizacji sieci wodociągowej o parametrach od $\varnothing 50$ do $\varnothing 300$,
- ustalenie obowiązku zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z wody,

W planie przewidziano tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
 - ustalone w planie tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
- lokalizowanie zabudowy usługowej lub produkcyjnej w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
 - ustalone w planie tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
 - nowo projektowane tereny zabudowy i istniejące aktualnie tereny zabudowy pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych,
- przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wyszków.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wyszków oraz obowiązującego planu miejscowego. Ustalenia przedmiotowego planu wynikają przede wszystkim z przyjętej polityki przestrzennej przewidywanej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXVIII/280/16). Zadaniem nowego planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest dopuszczenie realizacji stacji paliw na terenie usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych oraz wprowadzenie układu przestrzennego i ustaleń zgodnych z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wyszków.